SUBRAYAN SELLAPAN

lwn.

SINNAN CHELLAPAN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, IPOH
ABDUL MALEK AHMAD H
[GUAMAN SIVIL NO. 1792 TAHUN 1985]
12 JULAI 1990

UNDANG-UNDANG TANAH: *Sama ada pemegangan tanah sebagai amanah - Deklarasi - perintah memindahmilik tanah - Injunksi dari memindahmilik tanah - Perintah menyediakan akaun.*

KETERANGAN: *Sama ada Mahkamah patut membenarkan peguam memberi keterangan setelah hujah dibuat - Akta Keterangan 1950, s. 126.*

Plaintif, adik kepada defendan, dalam tuntutannya menyatakan bahawa ia telah membeli dua ekar tanah di Cameron Highlands dari IME Development atas nama defendan. Oleh itu ia memohon deklarasi dari Mahkamah mengisytiharkan bahawa defendan adalah hanya pemegang amanah baginya. Ia juga memohon injunksi menahan defendan dari memindahmilik tanah itu kepada sesiapapun selain darinya. Defendan walau bagaimanapun menafikan perkara ini. Ia menyatakan bahawa ia membeli tanah itu untuk kepentingannya sendiri selepas mendapatkan pinjaman dari plaintif dan dari wang pembayaran balik hutang plaintif kepadanya.

Diputuskan:

[1] Memandangkan bahawa plaintif dan defendan adalah adik beradik dan bahawa di antara kedua mereka telah banyak berlaku transaksi pinjam-meminjam wang, Mahkamah berpendapat bahawa imbangan kebarangkalian, versi defendan sepatutnya diterima. Pendapat ini dikuatkan lagi dengan fakta-fakta lain - bahawa defendan yang menandatangani perjanjian jual beli, surat perjanjian pajakan, permohonan pinjaman bank, malahan bayaran balik pinjaman bank dibuat atas namanya.

[2] Alasan plaintif bahawa ia tidak menandatangani perjanjian jual beli itu kerana kemudahan pentadbiran dan kerana masalah mendapatkan cuti tidak boleh diterima.

[3] Permohonan plaintif untuk mendapatkan deklarasi bahawa dialah tuan punya tanah itu ditolak.

[Permohonan plaintif ditolak.]

Kes-kes yang dirujuk:

Eng Mee Yong & Ors. v. Letchumanan [1979] 2 MLJ 212
K. Umarkandha Rajah v. E.L. Magness [1984] 1 CLJ (Rep) 416
Wong Swee Chin v. Pendakwa Raya [1981] 1 MLJ 212
Overseas Investment Pte. Ltd. v. Anthony William O'Brien & Anor. [1988] 3 MLJ 332
Chua Cheow Tien v. Chua Geok Eng & Anor. [1968] 2 MLJ 180
Fowkes v. Pascoe [1873] Vol X Ch App 343
Re Konigsberg (a bankrupt), ex parte the trustee v. Konigsberg & Ors. [1989] 3 All ER 289
In Re Pickering [1880] Vol XXV Ch D 247
In Re Mason [1881] Vol XXII Ch D 609
Ford v. De Pontes [1862] Ch 424
Russell v. Jackson [1852] Ch 10 Hare 336
Baugh v. Cradocke [1832] NP 1 Moody & Rob 775
Perry & Ors. v. Smith [1842] Ex. 9 Mee & W 869
Shore v. Bedford [1843] C & P 5 Man & G

Perundangan yang dirujuk:
Evidence Act 1950, s. 126

Bagi Pihak plaintif - W.J. Concisom; T/n. Concisom & Co.; Iruthaya Raj Maria; T/n. Raj Selva & Co.
Bagi Pihak defendan - Gurbachan Singh; T/n. Bachan & Kartar

PENGHAKIMAN

Abdul Malek Ahmad H:

Pertikaian dalam kes ini melibatkan tanah seluas dua ekar yang dipegang di bawah C.T. No. 3666 Lot 10 dan 16 dalam Mukim Hulu Telom, Daerah Cameron Highlands (selepas ini "tanah tersebut"). Kedua-dua pihak adalah adik beradik seibu sebapa.

Sebelum perbicaraan dimulakan, Mahkamah telah menasihatkan kedua-dua pihak menyelesaikan kes ini di luar Mahkamah kerana ianya masalah keluarga dan jika diteruskan, satu pihak tentu mesti kalah sedangkan jika penyelesaian dibuat, sama ada secara tanah tersebut dibahagi dua atau satu pihak mendapatkan kedua-dua setengah bahagian tetapi memberi pampasan setengah bahagian kepada pihak yang satu lagi, kedua-dua pihak akan merasa puas hati. Malangnya, tiada penyelesaian dicapai dan kes terpaksa diteruskan.

Plaintif, iaitu adik kepada defendan, telah memohon deklarasi bahawa tanah tersebut yang sekarang di atas nama defendan sebenarnya dipegang oleh defendan atas amanah plaintif secara mutlak, perintah untuk defendan memindahkan tanah tersebut kepada plaintif, injunksi menahan defendan dari memindah tanah tersebut kepada sesiapa selain dari plaintif, perintah untuk defendan menyediakan akaun segala keuntungan yang diperolehinya dan membayarnya kepada plaintif, faedah, kos dan relif yang lain atau yang berbangkit.

Mengikut keterangan plaintif, yang kini bertugas sebagai Penolong Pengarah Kanan Kastam di Kuala Lumpur, beliau telah memasuki Jabatan Kastam pada 1 November 1967. Dia telah dilahirkan dan dibesarkan di Cameron Highlands. Dalam tahun 1977, defendan bekerja sebagai pemandu di Jabatan Kesihatan dan Perubatan di Cameron Highlands dan mempunyai sembilan orang anak. Plaintif telah menyatakan bahawa beliau telah selalu membantu defendan dari segi kewangan.

Menurut plaintif juga, pada 4 September 1977, beliau telah pergi ke Cameron Highlands untuk menghadiri majlis perkahwinan dan telah diberitahu bahawa ada tanah untuk dijual. Setelah berbincang dengan beberapa orang kawannya, beliau telah membuat keputusan membeli dua ekar tanah pertanian dengan harga RM8,200 seekar. Plaintif telah memberi defendan cek bernilai RM1,640 yang merupakan 10% harga pembelian dan telah mengarahkan defendan pergi ke firma peguam Tetuan Thevin Chandran Siva & Chong di Ipoh (selepas ini "Tetuan Thevin") untuk membuat tempahan tanah. Pada masa itu, plaintif bertugas di Alor Setar dan Tetuan Thevin bertindak mewakili IME Development (selepas ini "IME") iaitu penjual tanah tersebut. Plaintif telah menambah kata bahawa pada minggu berikutnya, beliau telah menalipon Encik Theivanthiran dari Tetuan Thevin dari Alor Setar untuk memberitahunya bahawa defendan akan berjumpa dengannya untuk menempah tanah bagi pihak plaintif dan beliau (plaintif) akan membuat segala bayaran.

Plaintif seterusnya telah mengemukakan surat perjanjian jual beli bertarikh 14 September 1977 di mana nama defendan disebut sebagai pembeli. Bila ditanya mengapa, plaintif telah menjelaskan bahawa pada masa itu hakmilik belum lagi boleh didapati dan juga oleh kerana kemudahan pentadbiran. Bila disoal oleh Mahkamah apa dimaksudnya dengan frasa "kemudahan pentadbiran", plaintif telah memberitahu Mahkamah bahawa beliau pada masa itu dalam Unit Mencegah Penyeludupan dan adalah sukar baginya mendapat cuti. Lagipun,

tanah tersebut perlu diratakan dan permit hendaklah diperolehi dari Pegawai Daerah untuk berbuat demikian. Mengikut plaintif, permit susah didapati dan oleh kerana defendan tinggal di Cameron Highlands, maka lebihlah senang jika defendan sebagai tuan punya tanah tersebut yang memohon untuknya.

Salinan cek-cek yang berharga RM1,640 yang dibayar kepada Tetuan Thevin melalui defendan dan yang berharga RM5,840 yang dibayar juga kepada Tetuan Thevin pada 15 Mac 1978 oleh plaintif sendiri telah dikemukakan. Plaintif telah juga memberi keterangan bahawa oleh kerana ada dua puluh pembeli yang terlibat dan pihak IME tidak menepati janji, beberapa masalah telah timbul dan selepas berbincang dengan pembeli-pembeli yang lain, persetujuan telah dibuat untuk melantik Tetuan Peri dan Rakan-rakan (selepas ini "Tetuan Peri") untuk bertindak bagi pihak mereka dan plaintif telah mengarah Tetuan Thevin memberi kesemua dokumen berkenaan kepada Tetuan Peri termasuk surat perjanjian jual beli yang berkenaan. Tujuannya juga pada masa itu, mengikut plaintif, ialah untuk membahagikan tanah kepada dua bahagian dan selepas beliau mengambil setengah bahagian, setengah bahagian lagi akan dihadiahkan kepada defendan.

Dalam keterangannya, defendan telah menafikan cerita plaintif dan bersungguh-sungguh menyatakan tanah dibeli olehnya atas namanya sendiri selepas mendapat pinjaman dari plaintif untuk sebahagiannya dan selepas mendapat pembayaran balik hutang plaintif kepadanya sebanyak RM8,000 untuk sebahagian lagi. Defendan juga telah menandatangani beberapa dokumen selain dari surat perjanjian jual beli iaitu dua surat perjanjian pajakan, surat ikatan amanah dan dua permohonan pinjaman bank yang menunjukkan bahawa beliaulah tuan punya tanah.

Jika hendak diselidiki dan dihuraikan keterangan-keterangan yang dirakamkan satu persatu, ini akan memuatkan beberapa buku cerita tetapi setelah meneliti segala testimoni dan hujah-hujah bertulis, adalah jelas bahawa beberapa fakta tidak dipertikaikan seperti:

(a) plaintif dan defendan adalah adik beradik seibu sebapa;

(b) plaintif adalah siswazah Universiti yang sekarang bertugas di Jabatan Kastam manakala defendan seorang pemandu ambulan;

(c) di antara plaintif dan defendan, kedudukan ekonomi plaintif yang telah berkahwin lewat dari defendan dan mempunyai keluarga kecil serta berpendapatan lebih adalah lebih baik dari kedudukan ekonomi defendan yang mempunyai sembilan orang anak;

(d) di antara plaintif dan defendan, sebagai adik beradik, banyak transaksi pinjam meminjam wang telah berlaku di antara satu sama lain;

(e) surat perjanjian jual beli, surat-surat perjanjian pajakan, surat ikatan amanah, kedua-dua permohonan pinjaman bank dan semua resit-resit untuk tanah tersebut dibuat atas nama defendan;

(f) semua bayaran terhadap tanah tersebut telah dibuat oleh plaintif dan ini termasuk bayaran 10 peratus yang pertama, 40 peratus yang kedua, 50 peratus yang muktamad, RM1,250 kepada penjual asal, RM950 kepada IME, RM7,200 untuk meratakan tanah tersebut dan RM5,000 pampasan kepada penghuni yang telah keluar dari tanah tersebut dalam bulan Julai tahun 1983; dan

(g) sejak penghuni itu keluar, isteri dan beberapa orang anak defendanlah yang mengerjakan tanah tersebut.

Tetapi yang menjadi isu perkara ini ialah siapakah sebenarnya tuan punya tanah tersebut. Cerita plaintif ialah beliaulah yang hendak membeli tanah tersebut tetapi disebabkan kesulitan mendapat cuti semasa bertugas di Jabatan Kastam Alor Setar untuk menguruskan tanah tersebut dan berdasarkan penuh kepercayaannya terhadap abangnya iaitu defendan, kesemua dokumen telah dibuat atas nama defendan walaupun kesemua bayaran dan segala urusan lain telah dibuat olehnya. Cerita defendan pula ialah memang beliaulah yang hendak membeli tanah tersebut berasaskan faktor-faktor beliau memang tinggal di Cameron Highlands, beliau mempunyai keluarga yang besar, beliau tidak mempunyai tanah dan rumah sendiri, tanah-tanah pertanian seperti tanah tersebut sedang dijual pada masa itu, kesenangan masa hadapan dari segi ekonomi jika mempunyai tanah tersebut dan oleh kerana plaintif telah bersedia meminjam wang untuk pembelian tanah tersebut selain dari membayar balik RM8,000 yang telah dipinjam olehnya empat tahun terdahulu.

Saya telah meneliti kesemua aspek keterangan yang telah diberi oleh kedua-dua pihak dan, atas imbangan kebarangkalian, berpendapat bahawa versi defendan sepatutnya diterima berdasarkan fakta-fakta.

Mengenai pemberian wang di antara kedua-dua pihak, Mahkamah menerima amalan ini memang telah dilakukan sungguhpun plaintif menafikan bahawa defendan telah membantunya dari segi kewangan semasa plaintif menuntut di universiti dan sungguhpun defendan tidak setuju wang yang telah diberi oleh plaintif kepadanya berjumlah RM25,000 kesemuanya. Namun demikian, Mahkamah menerima fakta bahawa pada tarikh tanah tersebut dibeli, sememangnya plaintif telah mengambil wang defendan sebanyak RM8,000 iaitu hasil dari duit kemenangan loteri oleh defendan sebanyak dua kali sebelum itu. Defendan telah memberitahu Mahkamah bahawa ini adalah pinjaman dan plaintif telah menyatakan bahawa beliau hanya menyimpannya untuk defendan supaya duit itu tidak akan dibelanjakan tidak tentu arah oleh defendan tetapi yang tidak dipertikaikan ialah memang duit sejumlah itu telah diambil oleh plaintif daripada defendan. Dan oleh kerana memang perkara biasa untuk plaintif meminjam wang kepada defendan sebelum ini, pernyataan defendan bahawa plaintif telah bersetuju untuk memberi pinjaman untuk menampung harga pembelian tanah tersebut seharusnya juga diterima.

Dengan penerimaan fakta ini, cerita defendan bahawa dalam keadaan demikianlah dan dengan cadangan beliau dan persetujuan plaintif untuk memberi pinjaman untuk baki harga pembelian tanah tersebut, tanah tersebut telahpun dibeli oleh defendan juga mesti diterima. Ini dikuatkan lagi dengan fakta bahawa defendanlah yang telah menandatangani surat perjanjian jualbeli, surat-surat perjanjian pajakan, surat ikatan amanah dan permohonan-permohonan pinjaman bank yang melibatkan tanah tersebut sebagai tuan punya.

Dalam keadaan yang sama, saranan plaintif bahawa dialah tuan punya tanah tersebut mestilah ditolak. Tambah lagi, alasan beliau dalam tidak menandatangani surat perjanjian jualbeli yang berkenaan adalah oleh kerana kemudahan pentadbiran adalah satu alasan yang sukar dan tidak boleh diterima langsung jika dilihat dari situasi sekelilingnya. Dalam nafas yang sama, plaintif telah menyatakan bahawa beliau selalu berulang alik ke Cameron Highlands untuk menguruskan kisah keluarga dan kisah tanah tersebut tetapi untuk tarikh menandatangani surat perjanjian tanah tersebut, yang kepada Mahkamah adalah saat yang paling penting baginya, beliau telah tidak dapat hadir kerana masalah mengambil cuti dan oleh kerana terlalu percaya kepada defendan. Mengenai masalah cuti, Mahkamah berpendapat bahawa jika plaintif merasakan kehadirannya di pejabat peguam Tetuan Thevin di Ipoh pada hari-hari kelepasannya di Kedah iaitu hari Jumaat memerlukan terlampau banyak daya usaha dan menyebabkan kesulitan, tentu sekali beliau boleh mengarahkan Encik Theivanthiran dari Tetuan Thevin iaitu kawan baiknya menghantarkan surat perjanjian jualbeli tersebut kepadanya melalui pos untuk ditandatangani. Sebagai alternatif, beliau boleh juga mengarahkan peguam tersebut

menyediakan surat ikatan amanah, surat ikatan penerima namaan atau surat kuasa wakil untuk mengatasi masalah defendan menandatangani bagi pihaknya. Tetapi plaintif tidak berbuat demikian dan dengan memberitahu Mahkamah sekarang bahawa ini semua satu kesilapan tidak mendatangkan apa-apa faedah tambah-tambah lagi dengan Mahkamah tidak dapat menerima aspek-aspek lain alasan plaintif dalam kes ini. Mengenai soal kepercayaan kepada defendan, ini juga susah hendak diterima jika diperhatikan plaintif sendiri tidak percaya akan defendan menyimpan duit defendan sendiri sebanyak RM8,000 selepas memenangi loteri dua kali dan telah menyimpan duit tersebut untuk defendan. Seterusnya, bagaimana pula plaintif boleh mempercayai defendan untuk membeli dua ekar tanah bagi pihaknya yang berharga RM14,600? Pembayaran wang-wang berkenaan untuk tanah tersebut oleh plaintif tidak menukar keadaan oleh kerana Mahkamah telah menerima fakta bahawa defendan telah membeli tanah tersebut dengan fahaman plaintif akan membuat segala bayaran berdasarkan duit yang diambilnya dari defendan dan juga pinjaman yang akan diberinya kepada defendan.

Ada beberapa aspek lain kes ini yang menyokong fakta bahawa defendanlah tuan punya tanah tersebut sungguhpun pada zahirnya tidak nampak begitu penting. Tidak dinafikan kesemua resit telah dibayar atas nama defendan sungguhpun plaintif yang membayarnya oleh kerana nama defendanlah yang terdapat dalam surat perjanjian. Walau bagaimanapun, semasa surat perjanjian pajakan yang kedua dibuat atas nama defendan, plaintif sudahpun ditukarkan ke Ipoh dan sering pulang ke Cameron Highlands. Pada ketika itu, sepatutnya plaintif telah mengambil tindakan untuk menukar namanya sebagai tuan punya tanah tersebut jika beliau benar-benar tuan punya tanah tersebut. Sekurang-kurangnya beliau patut meminta sewa tanah tersebut diberi kepadanya. Ini mesti dipertimbangkan dalam keadaan di mana plaintif telah menyatakan bahawa beliaulah yang telah membuat segala urusan mengenai tanah tersebut pada ketika itu. Mengenai pampasan kepada penghuni pula, sungguhpun RM5,000 telah dibayar oleh plaintif ketika defendan membayar RM1,350, defendan telah menyatakan dan telah mengemukakan bukti bahawa wang RM5,000 dari plaintif telahpun digantikannya selepas mendapat pinjaman bank yang kedua untuk RM20,000 dalam tahun 1983.

Pinjaman bank yang pertama untuk RM10,000 juga telah dipohon oleh defendan pada 5 Mac 1979 dan dari wang tersebut beliau telah membayar plaintif melalui bank draf bertarikh 8 Oktober 1979 sebanyak RM9,000 dan 18 Ogos 1980 sebanyak RM1,000. Kedua-dua draf juga telah dikemukakan. Perlu diperhatikan bahawa isteri defendan telah berhenti kerja di MARDI pada tahun 1983 untuk menumpukan masa sepenuhnya mengerjakan tanah tersebut dengan beberapa orang anaknya. Dalam tahun itu juga, plaintif telah menjadi penjamin defendan dalam permohonan pinjaman banknya yang kedua untuk maksud memperbaiki tanah tersebut. Dalam pada itu, plaintif telah meminta defendan memberikan kepadanya satu dari dua ekar tanah tersebut dan telah menyediakan dokumen untuk menyatakan persetujuan tersebut oleh defendan kepada peguam Tetuan Peri bertarikh 1 Februari 1984. Tetapi defendan telah enggan menandatanganinya dan setelah mendapat permintaan penjelasan oleh Tetuan Peri, defendan telah menafikan persetujuan tersebut dalam suratnya bertarikh 7 Ogos 1984. Mahkamah berpendapat bahawa jika plaintif memang benar tuan punya tanah tersebut dan defendan hanya menandatangani sebagai wakil, tiada sebab untuk plaintif memberi setengah bahagian tanah tersebut kepada defendan berdasarkan pertikaian perkara-perkara lain mengenai tanah tersebut yang telah berlaku pada masa itu.

Plaintif juga dalam menyatakan bahawa beliaulah yang menjalankan segala urusan mengerjakan tanah tersebut telah mendapatkan khidmat anak defendan Mogan untuk membantunya dari awal. Keterangan menunjukkan Mogan telahpun bergaduh dengan ayahnya tetapi plaintif masih gagal memanggilnya sebagai saksi dan Mahkamah tidak dapat apa-apa penentuan mengenai perkara ini melainkan menolak saranan plaintif mengenainya. Plaintif juga telah tidak

dapat memberi penjelasan mengapa semua bayaran bulanan bank untuk pinjaman dibuat atas nama defendan dan bukan atas nama bank jika tujuan beliau ialah untuk membayar bank. Oleh kerana itu, Mahkamah berpendapat cek-cek yang telah dikemukakan untuk amaun-amaun yang lebih dari ansuran bulanan pinjaman bank, adalah semata-mata untuk defendan. Tetapi yang aneh sekali ialah plaintif tidak pernah melihat tanah tersebut sebelum dibelinya dan telah memberitahu Mahkamah harga RM8,200 satu ekar walhal harga sebenar ialah RM7,300 satu ekar. Mengenai menandatangani surat perjanjian jual beli tanah tersebut, Mahkamah berpendapat bahawa beliau dengan mudah, selepas mengetahui tentang penjualan tanah tersebut di majlis perkahwinan, boleh singgah di pejabat Tetuan Thevin dalam perjalanan balik ke Alor Setar untuk menandatanganinya.

Berasaskan kesemua faktor-faktor ini, saya telah menerima cerita defendan sebagai lebih barangkali dari cerita plaintif atas imbangan kebarangkalian dan dengan itu menerima hakikat bahawa defendanlah tuan punya tanah tersebut. Oleh itu tuntutan plaintif terpaksa ditolak dengan kos.

Hanya satu perkara lagi yang perlu dinyatakan. Peguam plaintif telah memohon kebenaran merayu di atas keputusan tersebut dan jika ditimbang dari segi fakta-fakta sahaja, Mahkamah tentu sekali akan menolak permohonan tersebut. Walau bagaimanapun, permohonan kebenaran merayu dibuat atas dasar soal undang-undang oleh kerana Mahkamah telah membuat keputusan, semasa kes plaintif, tidak membenarkan peguam-peguam Encik Theivanthiran dan Encik Peri memberi keterangan tentang kes tanah tersebut setelah hujah-hujah dibuat oleh peguam kedua-dua pihak. Keputusan saya semata-mata berasaskan kepada seksyen 126 Akta Keterangan 1950 yang berbunyi:

> 126.(1) No advocate shall at any time be permitted, unless with his client's express consent, to disclose any communication made to him in the course and for the purpose of his employment as such advocate by or on behalf of his client, or to state the contents or condition of any document with which he has become acquainted in the course and for the purpose of his professional employment, or to disclose any advice given by him to his client in the course and for the purpose of such employment:
>
> Provided that nothing in this section shall protect from disclosure:
>
> (a) any such communication made in furtherance of any illegal purpose;
>
> (b) any fact observed by any advocate in the course of his employment as such showing that any crime or fraud has been committed since the commencement of his employment.
>
> (2) It is immaterial whether the attention of the advocate was or not directed to the fact by or on behalf of his client.

Dalam hal kemudian, plaintif menyarankan Encik Theivanthiran dan Encik Peri ialah peguammnya kerana beliaulah yang telah melantik mereka dan sekurang-kurangnya kedua-dua peguam ialah peguam bersama plaintif dan defendan. Plaintif telah memberi izinnya untuk kedua-dua peguam tetapi defendan telah enggan berbuat demikian. Beberapa kes rujukan telah dibawa kepada perhatian saya dan di antaranya ada beberapa autoriti yang menyatakan bahawa dalam keadaan perlantikan bersama, izin seorang klien mencukupi. Tetapi pada pendapat saya, kedua-dua peguam ialah peguam defendan dan bukan peguam plaintif kerana defendanlah yang telah menandatangani kesemua dokumen yang bersabit dengan pembelian tanah tersebut. Oleh itu, izin plaintif tidak mengubah keadaan dan tanpa izin defendan, kedua-dua peguam tidak boleh memberi keterangan mengenai tanah tersebut.

Also found at [1990] 2 CLJ 373